

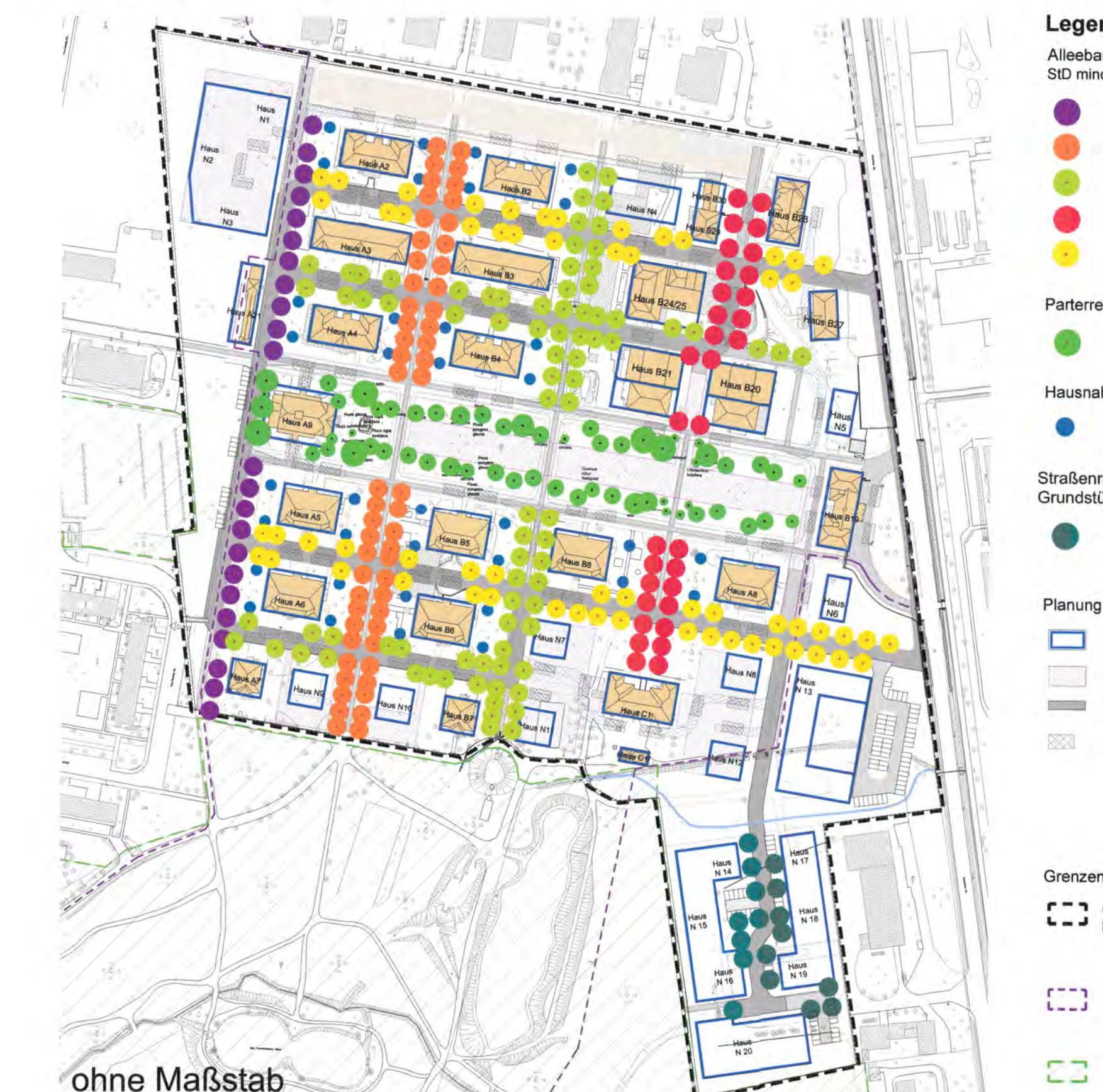
# Teil A: Planzeichnung



# Planzeichenerklärung

- 1. Festsetzungen**  
**1. Art der baulichen Nutzung**  
 WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), mit Angabe der Nummer der Baugruppe, hier z.B. Baugruppe WA 1 (§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 GR 300m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche der oberirdischen Gebäude als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO)  
 IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier z.B. IV  
 TH, FH, OK Höhe der Traufe, des Firstes, der Oberkante baulicher Anlagen oder Bebauungshöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 14,5 m  
 Bebauungshöhe ist die mittlere Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen mit zwischen den äußeren Eckpunkten der Außenwände des jeweiligen Hauptbaukörpers.  
**3. Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)**  
 Baufenster (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
**4. Verkehrsflächen**  
 öffentliche Straßenverkehrsflächen  
**5. Grünflächen**  
 Park private Grünfläche mit Zweckbestimmung Park (Weiteres siehe Teil B, Text, Nr. 8.5.1)  
 Grün private Grünfläche mit Zweckbestimmung Grün (Weiteres siehe Teil B, Text, Nr. 8.5.2)  
 Spielplatz private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz (Weiteres siehe Teil B, Text, Nr. 8.5.3)  
**6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Maßnahmensfläche, hier Frischweisse (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, hier z. B. PF 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, hier z. B. PF 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
**7. Wasserflächen**  
 Wasserfläche
- 8. Sonstige Planzeichen**  
 Wasserfläche, Unterquerung unter Straßenverkehrsfläche  
 GTg Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsflächen und deren Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
 GPd Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsparkdecks (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
 St Umgrünung von Flächen für oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Gd Umgrünung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 mit Geh-, Fahr-, bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 mit Geh-, Fahr-, bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Weiteres siehe Teil B, Text, Nr. 5)  
 mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (Weiteres siehe Teil B, Text, Nr. 5)  
 mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Weiteres siehe Teil B, Text, Nr. 5)  
 mit Gehrechten zu belastenden Flächen (Weiteres siehe Teil B, Text, Nr. 5)  
 mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Weiteres siehe Teil B, Text, Nr. 5)  
 Bereiche in denen Schutzmaßnahmen gegen Lärm an Außenwänden von Gebäuden zu treffen sind, hier z. B. LPB III (siehe dazu auch Teil B, Text, Nr. 6.1)  
 LPB III Bezeichnung des Bereiches, in dem Schutzmaßnahmen gegen Lärm an Außenwänden von Gebäuden zu treffen sind, hier z. B. LPB III (siehe dazu auch Teil B, Text, Nr. 6.1)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung zwischen Baugebieten  
 Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 besonders geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG  
**II. Nachrichtliche Übernahmen**  
 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**III. Darstellungen ohne Normcharakter**  
 Erdleitung, Nutzungsschablonen  
 Bemalung Baufenster und Verkehrsflächen  
 Bemalung Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen  
**IV. Darstellungen der Kartengrundlage (Auszug)**  
 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer  
 Gebäudebestand

# Beiplan: Zielraster



# Teil B: Text

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Leipzig im Neuen Rathaus, Martin-Luther-Ring 44, 04109 Leipzig, Stadtplanungsamt, Zimmer 496, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

**1. Festsetzungen**  
**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 1.1 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):  
 a) Wohngebäude,  
 b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schrank- und Spielwärschichten sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
 c) Anlagen für technische, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.  
 1.2 Ausnahmevorschriften zulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):  
 a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
 1.3 Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):  
 a) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,  
 b) Anlagen für sportliche Zwecke,  
 c) Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe,  
 d) Anlagen für Verwaltungen,  
 e) Gartenbaubetriebe,  
 f) Tankstellen,  
 g) 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO  
 1.4 Abweichend von Nr. 1.2 a) sind im WA 7 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 9 BauNVO)  
**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 2.1 Für die WA 1 und WA 7 bis WA 10 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.  
 Für das WA 1 wird zusätzlich für oberirdische Gebäude eine maximale Grundfläche (GR) von jeweils 450m<sup>2</sup> festgesetzt.  
 Für das WA 8 und das WA 9 wird zusätzlich für Gebäude eine maximale Grundfläche (GR) von jeweils 300m<sup>2</sup> festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
 2.2 Für die WA 2 bis WA 6, entspricht die zulässige Größe der Grundfläche dem Flächeninhalt der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.  
 2.3 Die gemäß Nr. 2.2 zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftsparkdecks) (GTg) überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
 2.4 Für das WA 7 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten und Nebenanlagen, i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
 2.5 Die zulässigen Größen der Grundflächen für die Fläche für Stellplätze und Garagen zulässige Gemeinschaftsparkdecks (GPd) und in der privaten Grünfläche pG 1 zulässige Gemeinschaftsflächen (Gf) entsprechen dem Flächeninhalt der jeweils zu diesem Zweck festgesetzten Fläche. (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
 2.6 Für die WA 2 bis WA 6 ist ein Vorhalten von Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 2,0 m zulässig, sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)  
**3. Adwöhnliches Maß der Tiefe der Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)  
 In WA 2 vor der nördlichen Baugrenze des Bauflurstücks B29/B30 beträgt die Abstandsflächenhöhe

**4. Tiefgaragen, Parkdecks und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 4.1 Stellplätze, Garagen, ein Parkdeck und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
 4.2 Die Oberkante von Tiefgaragen muss mindestens 0,4 m unter der Bebauungshöhe liegen. Bebauungshöhe ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an allen äußeren Eckpunkten der Außenwände der jeweiligen Tiefgarage. (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind wie folgt zu belasten:  
 GF mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger  
 Gf mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit  
 GL mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger  
 G mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
**6. Schallschutzmaßnahmen an Außenbauwänden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 6.1 Schutz vor Verkehrslärm  
 In den durch Schallschraffur (///) an Baugrenzen festgesetzten Bereichen sind an Gebäudefronten, die parallel oder in einem Winkel von weniger als 90° zu den Baugrenzen ausgerichtet sind, bei Neu- und Anbauten Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz wie folgt anzufordern:  
 Die Schalldämm-Maße der Außenbauwände von Aufenthaltsräumen sind mindestens gemäß der in der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung zu wählen.  
 Erforderliche Schalldämm-Maße der nach unten abschließenden Bauteile:  

Bereich	Betteneinrichtung in Wohnräumen, Aufenthaltsräumen und Sanitärräumen	Außenbalkone in Wohnräumen, Aufenthaltsräumen und Sanitärräumen	Büroräume* und ähnliche
III	40	30	30
* An Außenbauwänden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der besonderen Verwendung (Tageskassen, Musikinstrumenten, etc.) im Vergleich zu anderen Räumen im Gebäude überproportional zu erwarten ist, sind höhere Schalldämm-Maße anzufordern.			

 Wenn das Verhältnis der gesamten Außenfläche einer Bauteile (S<sub>1</sub>) zu seiner Grundfläche (S<sub>0</sub>) einen von 0,8 abweichenden Wert für S<sub>1</sub>/S<sub>0</sub> aufweist, so ist zum Wert für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (L<sub>1</sub>) d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.  
 ermittelte Korrekturwert K<sub>1</sub> zu addieren:  
 K<sub>1</sub> = 10 \* log<sub>10</sub> (S<sub>1</sub>/S<sub>0</sub>) in dB  
 In den getönten Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichende Schallschutzmaßnahmen gewährleisten.  
 Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind mit schallschützenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
**7. Schutzbereich**  
 7.1 Die Bestimmung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, einschließlich der Auftragsflächen für die Pflanzenerhaltung von Bäumen, Sträuchern und von sonstigen ausdauernden Baugruppen sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. Oberflächennasser darf nicht versickern kann, ist durch Vorzüge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückzuführen.  
 7.2 Befestigung für z. B. Wege, Müllplatz, Fahrradstellplatz und Terrasse sind auf maximal 12 % der Baugrundstückfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 7.3 Oberdeckung und Begrünung nicht überbaubar Teile von Tiefgaragen  
 7.4 Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mindestens mit einer 40 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht zu überdecken und intern zu begrünen. Die Höhe der Substratschicht der Tiefgaragen darf die relative Höhe der Geländeoberfläche, gemessen an allen äußeren Eckpunkten der Außenwände der jeweiligen Tiefgarage, nicht überschreiten.  
 7.5 Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist, mit Ausnahme von den mit Gehrechten zu belastenden Flächen, eine Frischweisse anzulegen und extensiv zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
**8. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 8.1 Für die nachfolgenden Festsetzungen sind die Plananzahlflächen wie folgt definiert:  

Plananzahl	Sträucher	Bäume
Sträucher	Sträucher	Sträucher
Bäume	Sträucher	Bäume

 8.2 In den Flächen PF 1, PF 2, PF 4, PF 5, PF 6, PF 7 und PF 8 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm, gemessen an einer Stammhöhe von 1 m, in folgender Mindestanzahl dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Planklasse B zu ersetzen:  
 PF 1: 14 Bäume  
 PF 2: 8 Bäume  
 PF 4: 2 Bäume  
 PF 5: 16 Bäume  
 PF 6: 4 Bäume  
 PF 7: 7 Bäume  
 PF 8: 5 Bäume  
 8.3 In den Flächen PF 1, PF 2, PF 4, PF 5, PF 6, PF 7 und PF 8 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm, gemessen an einer Stammhöhe von 1 m, in folgender Mindestanzahl dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Planklasse B zu ersetzen:  
 PF 1: 14 Bäume  
 PF 2: 8 Bäume  
 PF 4: 2 Bäume  
 PF 5: 16 Bäume  
 PF 6: 4 Bäume  
 PF 7: 7 Bäume  
 PF 8: 5 Bäume  
 8.4 In den Flächen PF 1, PF 2, PF 4, PF 5, PF 6, PF 7 und PF 8 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm, gemessen an einer Stammhöhe von 1 m, in folgender Mindestanzahl dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Planklasse B zu ersetzen:  
 PF 1: 14 Bäume  
 PF 2: 8 Bäume  
 PF 4: 2 Bäume  
 PF 5: 16 Bäume  
 PF 6: 4 Bäume  
 PF 7: 7 Bäume  
 PF 8: 5 Bäume  
 8.5 In den Flächen PF 1, PF 2, PF 4, PF 5, PF 6, PF 7 und PF 8 sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm, gemessen an einer Stammhöhe von 1 m, in folgender Mindestanzahl dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Planklasse B zu ersetzen:  
 PF 1: 14 Bäume  
 PF 2: 8 Bäume  
 PF 4: 2 Bäume  
 PF 5: 16 Bäume  
 PF 6: 4 Bäume  
 PF 7: 7 Bäume  
 PF 8: 5 Bäume

- Legende**  
 Allebaumartpflanzungen  
 SID mindestens 20-25 cm mit Standort  
 Esche  
 Amerikanische Rotleiche  
 Spitzahorn  
 Rotbuche  
 Linde  
 Parterre  
 Gehölze  
 Hausnahe Bereiche  
 Kieser  
 Straßenumprägende Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen  
 Baumart siehe Pflanzenempfehlungen  
**Planung**  
 Baufenster  
 Tiefgarage  
 Verkehrsfläche  
 Feuerwehrauffahrtsfläche  
**Grenzen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Denkmalgeschützter Bereich  
 Landschaftsschutzgebiet

**Ausfertigung**  
 Die Ratversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 398 „Parkstadt Dösen“, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, als Satzung beschlossen.  
 Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der jeweils geltenden Fassung.  
 Die Satzung wird hiermit ausfertigt.  
 Leipzig, den .....  
 Burkhard Jung  
 Oberbürgermeister (Siegel)

**Ausfertigung**  
 Die Ratversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 398 „Parkstadt Dösen“, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, als Satzung beschlossen.  
 Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der jeweils geltenden Fassung.  
 Die Satzung wird hiermit ausfertigt.  
 Leipzig, den .....  
 Burkhard Jung  
 Oberbürgermeister (Siegel)

**Planungsantrag**  
 Die Darstellung der bestehenden Grundstücke und Gebäude stimmt mit dem Vermessungswerk, Stand vom 09.01.2018 überein.  
 Leipzig, den .....  
 Amt für Geoinformation und Bodenmanagement  
 Amtsleiter (Siegel)

**Aufstellungsbeschluss**  
 Die Ratversammlung hat am 16.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/2012 vom 09.06.2012 erfolgt.  
 (§ 2 Abs. 1 BauGB)

**Erhebliche Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 27.08.2013 bis zum 24.09.2013.  
 (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

**Erhebliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 16.07.2013.  
 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**  
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom .....  
 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

**Öffentliche Auslegung des Entwurfes**  
 Die Ratversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung genehmigt und die öffentliche Auslegung beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ermöglicht im Leipziger Amtsblatt Nr. .... bekannt gemacht.  
 Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom .....  
 Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis zum .....  
 (§ 3 Abs. 2 BauGB)

**Satzungsbeschluss**  
 Die Ratversammlung hat am ..... den Bebauungsplan nach Prüfung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen sowie die Begründung genehmigt.  
 (§ 10 Abs. 1 BauGB)  
 Leipzig, den .....  
 Stadtplanungsamt  
 Amtsleiter (Siegel)

**Inkrafttreten**  
 Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. .... am .....  
 Die Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
 Leipzig, den .....  
 Stadtplanungsamt  
 Amtsleiter (Siegel)

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**  
 Inwieweit eine Führe nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
 (§ 215 Abs. 1 BauGB)  
 Leipzig, den .....  
 Stadtplanungsamt  
 Amtsleiter (Siegel)

**Stadt Leipzig**  
**Bebauungsplan Nr. 398**  
**"Parkstadt Dösen"**  
 Stadtbezirk: Südost  
 Ortsteil: Meusdorf

Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
 Stadtplanungsamt

Planverfasser: **tecon** 16.01.2019  
 autorisiertes Ingenieurbüro GmbH  
 Gemeindefachamt (Planung)  
 Meusdorfer Straße 14  
 D - 04179 Leipzig

Planungssatz gemäß  

§ 11 i) BauGB	§ 11 i) BauGB	§ 11 i) BauGB	§ 11 i) BauGB	§ 11 i) BauGB	§ 11 i) BauGB	§ 11 i) BauGB

 15. APR. 2019 15. APR. 2019  
 Datum/Ortszeit Datum/Ortszeit Datum/Ortszeit Datum/Ortszeit Datum/Ortszeit Datum/Ortszeit Datum/Ortszeit